

## **DECRETO N.º 154/IX**

### **AUTORIZA O GOVERNO A REGULAR O EXERCÍCIO DAS ACTIVIDADES DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea d) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

#### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

É concedida ao Governo autorização legislativa para regular o exercício das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária.

#### **Artigo 2.º**

##### **Sentido**

O sentido da legislação a aprovar ao abrigo da presente autorização legislativa compreende a redefinição do quadro jurídico do exercício da actividade de mediação imobiliária e o novo enquadramento do exercício da actividade de angariação imobiliária, bem como a prevenção e o combate ao incumprimento das disposições reguladoras dessas actividades, quer através da definição de um regime de ilícitos penais e de mera ordenação social apropriado, quer através do reforço dos mecanismos de fiscalização e de inspecção do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI).

### **Artigo 3.º**

#### **Extensão**

Na concretização do disposto no artigo anterior, fica o Governo autorizado a:

- a) Identificar a actividade de mediação imobiliária como a decorrente de obrigação contratual de acordo com a qual uma empresa, revestindo necessariamente a forma de sociedade comercial ou resultando de qualquer forma de agrupamento de sociedades, se compromete a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel;
- b) Identificar a actividade de mediação imobiliária como a única susceptível de ser incluída no objecto social das empresas de mediação imobiliária, exceptuados os casos da administração de imóveis e de actividades de informação ou aconselhamento complementares da mediação;
- c) Definir a actividade de angariação imobiliária como aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular, obrigatoriamente inscrita no Registo Comercial enquanto Empresário em Nome Individual, se obriga ao desempenho de actividades tendentes à prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente, à promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico e à obtenção de documentação, de informações e de aconselhamento, bem como à tramitação dos actos necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões;

- d) Sujeitar o exercício da actividade de mediação imobiliária a licenciamento do IMOPPI, à detenção de estabelecimento devidamente identificado, ao preenchimento de requisitos de regularidade fiscal, capacidade profissional e idoneidade comercial, bem como à detenção de capital próprio positivo e à celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil;
- e) Sujeitar o exercício da actividade de angariação imobiliária a inscrição no IMOPPI, à titularidade de habilitações literárias e profissionais específicas, bem como à regularidade da situação fiscal do angariador e ao preenchimento de requisitos de idoneidade comercial;
- f) Fixar os montantes das coimas correspondentes aos ilícitos de mera ordenação social, por violação das disposições legais relativas ao regime jurídico das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária, entre o mínimo de €250 e o máximo de €30 000, no caso de o infractor ser pessoa singular;
- g) Responsabilizar solidariamente as pessoas colectivas e os demais agrupamentos de sociedades pelas contra-ordenações emergentes de factos tiverem sido praticados pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de direcção, administração ou gerência, no exercício das suas funções, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram cometidas;
- h) Responsabilizar solidariamente os empresários em nome individual pelas contra-ordenações emergentes de factos praticados pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram cometidas;
- i) Prever a existência de um procedimento de advertência, para sanção de irregularidades previstas como contra-ordenações, quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até €5 000 ou, caso tenha sido praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até €2 500;

- j) Conferir fé pública aos factos constantes de auto de notícia levantado pelo IMOPPI, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização;
- l) Prever a notificação mediante via postal simples, nos casos em que a notificação, efectuada através de carta registada expedida para a sede, domicílio ou estabelecimento do notificando, for devolvida à entidade remetente;
- m) Prever que a notificação mediante carta registada se considere efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, devendo a cominação aplicável constar do acto de notificação;
- n) Prever que, no caso de notificação mediante via postal simples, seja lavrada uma cota no processo com a indicação da data de expedição da carta e da morada para a qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deve constar do acto de notificação;
- o) Prever a possibilidade de aplicação de medidas cautelares de encerramento preventivo de estabelecimento e de suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação, formulado pelo infractor junto do IMOPPI, quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima igual ou superior a €15 000 ou se se verificar a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção;
- p) Atribuir competência para conhecer da impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo IMOPPI ao tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação;
- q) Estabelecer, para os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica, um regime de responsabilidade solidária pelo pagamento das coimas e das custas em que aquelas forem condenadas, ainda

- que, à data da condenação, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da contra-ordenação;
- r) Regular a competência do IMOPPI para aplicação das sanções e medidas cautelares;
  - s) Estabelecer a possibilidade de ser determinada a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, através da afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma;
  - t) Estabelecer que as coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal;
  - u) Regular a competência do IMOPPI para execução das sanções acessórias e das medidas cautelares e prever a possibilidade de confiar a execução das mesmas às autoridades policiais;
  - v) Prever, como integrante do crime de falsas declarações, previsto e punido no Código Penal, a recusa de prestação, a omissão ou o falseamento, em escritura pública e perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, de informações relativas à intervenção de mediador imobiliário em negócio sobre bem imóvel ou à sua identificação, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se sujeita;
  - x) Prever que o não cumprimento da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, regularmente determinadas e comunicadas pelo IMOPPI, integra o crime de desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal;
  - z) Prever que a prestação de falsas declarações ou falsas informações, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integram o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 256.º do Código Penal;
  - aa) Prever que a abertura, rompimento ou inutilização, total ou parcial, de marcas ou selos apostos em estabelecimento para os efeitos previstos na alínea r),

integra o crime de quebra de marcas e de selos, previsto no artigo 356.º do Código Penal;

bb) Prever que o arrancamento, destruição, alteração, danificação ou qualquer outra forma de actuação que impeça o conhecimento de edital afixado para os efeitos previstos na alínea s) integra o crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, previsto no artigo 357.º do Código Penal.

#### **Artigo 4.º**

##### **Duração**

A autorização concedida pela presente lei caduca no prazo de 180 dias, contados da sua entrada em vigor.

Aprovado em 22 de Janeiro de 2004

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(João Bosco Mota Amaral)